

Правила проживания в Жилом микрорайоне «Спутник» в с. Чесноковка Уфимского района РБ, утвержденные общим собранием собственников

1. Цели и назначения Правил.

1.1. Настоящие Правила разработаны для обеспечения прав и осуществления обязанностей Собственников в целях:

- сохранения и улучшения имиджа жилого микрорайона;
- обеспечения увеличения рыночной стоимости жилого микрорайона, в том числе квартир, в процессе управления;
- обеспечения эффективной и долговременной эксплуатации Инженерного обустройства и Объектов общего пользования жилого микрорайона.

1.2. Настоящие Правила являются обязательными для Собственников помещений, лиц, проживающих совместно с Собственниками, арендаторов (нанимателей) помещений, а также других лиц, находящихся на территории жилого микрорайона по их приглашению.

1.3. Собственник помещений обязан ознакомить всех проживающих в квартире и приглашенных им лиц с настоящими Правилами.

2. Земли общего пользования.

2.1. В состав Земли общего пользования входят все земельные участки вне территории придомовых участков, прогулочные и транспортные дороги, маневровые площадки, гостевая автостоянка, газоны, водоёмы, спортивные и детские площадки, контейнерные площадки для сбора мусора, а также площадки и участки на которых расположены Объекты общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

2.2. Не допускается производство каких-либо работ на Землях общего пользования, возведение любых зданий, сооружений (легких конструкций), а также посадка, вырубка, пересадка зеленых насаждений.

2.3. **Не допускается демонтаж или перенос съезда с внутрипоселковых дорог на придомовой участок Собственника без соответствующего разрешения Управляющей компании.**

2.4. Не допускается производить вывод талых, сточных, хозяйственных вод и сброс ядовитых либо сильно пахнущих химических веществ на Земли общего пользования или на придомовые участки.

3. Объекты общего пользования.

3.1. Земли общего пользования и Объекты общего пользования представляют собой единый имущественный комплекс, не подлежащий разделу и юридическому закреплению любой его части между Собственниками.

3.2. Под Объектами общего пользования понимаются: внешний забор, пешеходные дорожки, детские и спортивные площадки, площадки для выгула и дрессировки собак, газоны, клумбы, цветники, деревья, стоянки для машин, осветительные приборы, места развлечения и отдыха, помещения сторожевой службы и администрации жилого микрорайона, подсобные помещения обслуживающего персонала, площадки для мусоросборников, контрольно-пропускной пункт (сторожевая служба) и т.п.

3.3. Не разрешается самостоятельно, без соответствующего разрешения УК, производить демонтаж, ремонт и смену уличных указателей.

3.4. Собственник обязуется бережно относиться к Объектам общего пользования.

3.5. В случае причинения Собственником ущерба Объектам общего пользования, он обязуется за свой счет возместить нанесенный ущерб.

4. Ограждения придомовых участков, фасад

4.1. Ограждения придомовых участков выполняются в едином архитектурном стиле.

4.2. Цветовое и архитектурное решение ограждений, а также материалы для их выполнения, принимаются решением общего собрания собственников квартир Жилого мкр. Спутник.

4.3. Собственники не вправе портить, сносить, менять, увеличивать, уменьшать, иным образом видоизменять (в том числе перекрашивать) либо изменять территориальное месторасположение ограждений и фасадов.

4.4. Снос заборов на индивидуальных земельных участках возможен только с согласия владельцев смежных участков. Снос и восстановление заборов на индивидуальных земельных участках производится силами Собственников и за их счёт. Все вышеуказанные действия происходят по согласованию с Управляющей компанией.

4.5. Запрещается устанавливать на лицевых фасадах внешние блоки кондиционеров, спутниковые тарелки, рекламные щиты и т.д.

5. Сторожевая служба и безопасность.

5.1. В целях обеспечения безопасности на территории жилого микрорайона «Спутник» ООО УК «Спутник» организует сторожевую службу и пропускной режим на территорию Жилого микрорайона, в соответствии с утвержденным Положением о сторожевой службе.

5.2. Сторожа осуществляют проверку наличия у лиц, посещающих территорию микрорайона пропуска установленного образца (пропуск выдается в 2 экз. собственнику квартиры).

5.3. В случаях, когда нет пропуска (доставка любая до 5 тонн, участковый врач, такси, гости жильцов, ремонтные службы, однодневные ремонтные работы), сторож записывает в журнал регистрации въезда и

выезда транспортных средств адрес, куда направляется, номер, марку и цвет автомобиля, время въезда и выезда, и пропускает автомобиль.

5.4. Въезд грузового транспорта свыше 5 тонн осуществляется только при предъявлении временного единократного пропуска.

5.5. Ежедневно ведется патрулирование территории микрорайона, согласно графику обхода.

5.6. На посту сторожевой службы имеется тревожная кнопка Вневедомственной охраны, по которой в случае ЧП можно будет ее вызвать.

6. Противопожарная безопасность.

6.1. Собственники обязаны:

-соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности, в том числе инструкцию по действиям жителей микрорайона и обслуживающего персонала в случае возникновения пожара;

-уведомлять пожарную охрану о возникновении пожаров и принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;

-предоставлять возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки принадлежащих Собственникам помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности;

6.2. При эксплуатации Собственниками каминов (при наличии) запрещается:

-оставлять без присмотра топящиеся камины, а также поручать надзор за ними малолетним детям;

-располагать топливо, другие горючие вещества и материалы непосредственно перед камином;

-применять для розжига каминов бензин, керосин, дизельное топливо и другие легковоспламеняющиеся и горючие жидкости;

-топить углём, коксом и газом камины, не предназначенные для этих видов топлива;

-использовать вентиляционные и газовые каналы в качестве дымоходов;

-перекаливать камины.

6.3. Внутри придомового участка допускается использование мангальных групп.

6.4. Категорически запрещается расположение кострищ или иных огнеопасных объектов ближе, чем на **4,0 м** к строениям.

7. Движение по территории жилого микрорайона, парковка.

7.1. На территории микрорайона пешеходы имеют приоритет перед механическими транспортными средствами.

7.2. При движении по территории микрорайона участники дорожного движения **обязаны**:

-двигаться по территории микрорайона со скоростью не более 40 км/час, а в зоне расположения школ, детских садов и детских площадок – не более 20 км/час;

-парковать личный автотранспорт на территории своего придомового участка, либо на Землях общего пользования только в отведённых для этого местах.

7.3. При движении по территории микрорайона участники дорожного движения **запрещено**:

-совершать маневрирование на малых архитектурных формах, на газонах и клумбах;

-пользоваться на территории микрорайона звуковыми сигналами;

-пользоваться в тёмное время суток «дальним светом» фар;

-заезжать на постоянно или временно закрытые территории Управляющей компанией для проезда транспортных средств без разрешения или останавливаться в запрещённых местах;

-загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами, крупногабаритными предметами;

8. Правила поведения на территории Жилого микрорайона.

8.1. В целях защиты прав всех Собственников микрорайона на тишину и невмешательство в частную жизнь **запрещается**:

-вести агитационную деятельность на территории микрорайона;

-распивать спиртные напитки, в том числе пиво, и находиться в нетрезвом состоянии на Объектах общего пользования;

-на внутриселковых дорогах создавать ситуации, мешающие движению автотранспорта;

-наносить на внешние и фасадные заборы, здания, Объекты общего пользования, дорожные покрытия на Землях общего пользования надписи и расклеивать без разрешения УК объявления, плакаты и другую продукцию подобного рода;

-загрязнять и засорять Земли общего пользования;

-использовать придомовой участок для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) и в производственных целях.

8.2. **Собственникам рекомендуется**:

-соблюдать тишину на территории микрорайона с 23.00 до 07.00 часов;

-не пользоваться звукопроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления, в т.ч. установленные на транспортных средствах, нарушающих тишину и покой граждан;

-применять свечи, хлопушки, петарды, зажигать фейерверки и устраивать другие световые эффекты, которые могут привести к пожару, в специально отведенных для этих целей местах.

8.3. Собственник обязуется:

8.3.1. Сообщить УК координаты, номер телефона уполномоченного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации.

8.3.2. Соблюдать санитарно-гигиенические правила, а также чистоту и порядок, на придомовом участке и в микрорайоне в целом. **Не производить мойку транспортных средств на придомовой территории и на Землях общего пользования.**

8.3.3. Не осуществлять сброс в канализацию мусора, а также вод полученных с иных источников, например: дождевых.

8.3.4. Не переоборудовать внутренние общедомовые инженерные сети, расположенные на территории Владения без получения необходимых согласований УК.

8.3.5. Не размещать строительные материалы и строительный мусор на придомовой территории и в иных местах вне мусорного контейнера.

8.3.6. В случае нахождения рабочих на территории микрорайона, Собственник обязан довести до сведения рабочих настоящие Правила и обеспечить соблюдение ими этих Правил.

9. Содержание домашних животных.

9.1. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической обстановки на территории Жилого микрорайона запрещено:

- содержание животных, нарушающих спокойствие жителей микрорайона;

- выгуливать животных на территориях детских площадок, детских садов и образовательных учреждений;

- владелец животного обязан не допускать случаев бродяжничества своих питомцев;

- выгуливать животных на Землях общего пользования или придомовых участках лицам, находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения и детям младше 14 лет;

9.2. Собственники должны содержать своих домашних животных с соблюдением интересов других Собственников помещений микрорайона. Выгул собак на Землях общего пользования допускается только на поводке и в наморднике. Не допускается оставление домашних животных без присмотра на Объектах общего пользования. Животные, находящиеся на Землях общего пользования или придомовых участках других Собственников без сопровождающих лиц, подлежат отлову соответствующими службами по заявкам заинтересованных лиц.

9.3. Владелец животного незамедлительно принимает меры по удалению экскрементов, оставленных на Объектах общего пользования принадлежащим ему животным.

9.4. Собственники несут полную ответственность за вред, причиненный здоровью граждан или ущерб, который может быть причинен принадлежащими им животными другим Собственникам, их имуществу, а также Объектам общего пользования.

10. Отсутствие в течение длительного срока.

10.1. В случае, если Собственник и члены его семьи намереваются отсутствовать в микрорайоне в течение длительного срока, в целях безопасности и сохранности личного имущества, а также имущества Объектов общего пользования, Собственник имеет возможность оставить в Управляющей организации координаты контактного лица, у которого будет находиться запасной комплект ключей, для доступа сотрудников аварийных служб в квартиру в случае такой необходимости для предотвращения или устранения аварийной ситуации.

11. Эксплуатация придомового участка

11.1. Размер придомового участка устанавливается межеванием земельных участков, соответствующей организацией, обладающей правом осуществлять кадастровую деятельность.

11.2. Собственник имеет право на строительство на придомовом участке вспомогательных сооружений (кроме гаража): теплицы, беседки, бассейны, мангальные группы, веранды со стороны выхода на придомовой участок.

11.3. Собственник обязан:

11.3.1. Согласовывать с УК проект и план размещения на придомовом участке вспомогательных сооружений.

11.3.2. Вести строительные работы по возведению сооружений в соответствии с требованиями СНиП, другой нормативно-технической документацией в области строительства и утверждённым проектом.

11.3.3. Соблюдать следующие ограничения по эксплуатации придомового участка:

- запрещается установка ограждений с нарушением границ, определенных межеванием и/или Свидетельством о праве на земельный участок. В случае выявления захвата Земель общего пользования или части территории соседнего придомового участка, УК составляется Акт о нарушении, а восстановление границ в соответствии с генеральным планом производится за счёт виновного лица;

- запрещается разведение на придомовом участке скотины и домашней птицы.

С Правилами проживания ознакомлен:

(подпись)

(Ф.И.О.)